

Договор № О/С4/__ участия в долевом строительстве

Г. Екатеринбург

«__» _____ 20__ г.

Акционерное общество «Специализированный застройщик «АТЛАС Для Тебя», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Городенкера Владимира Борисовича, действующего на основании Устава, и

_____ с другой стороны, именуем __ в дальнейшем «Дольщик», заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Если иное прямо не указано в настоящем Договоре, Стороны руководствуются следующими терминами и определениями:

Жилой дом – жилая секция № 4 со встроенными помещениями ДОО на первом, втором этажах офисами и помещениями управляющей компании на первом этаже (№4 по ПЗУ), 1 этап строительства.

Объект долевого строительства (квартира) – подлежащая передаче Застройщиком Дольщику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого комплекса, указанная в настоящем договоре Квартира в Жилом комплексе, а также доля в общем имуществе, входящая в состав указанного Жилого комплекса, строящемся так же с привлечением денежных средств Дольщика.

Проектная площадь – площадь, определенная в проектной документации Жилого комплекса.

Фактическая площадь – площадь по результатам обмеров БТИ, проведенных по окончании строительства.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок, своими силами и/или с привлечением третьих лиц построить жилую секцию № 4 со встроенными помещениями ДОО на первом, втором этажах офисами и помещениями управляющей компании на первом этаже (№4 по ПЗУ), 1 этап строительства, расположенный по строительному адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Онежская, на земельном участке с кадастровым номером 66:41:0000000:185176 и после получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию, а также после полной оплаты Дольщиком цены договора, Застройщик обязуется передать Дольщику Объект долевого строительства, а Дольщик обязуется уплатить цену Договора и принять Объект долевого строительства.

2.2. Объект долевого строительства имеет следующие характеристики:

Адрес:	Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Онежская
Секция	Жилая секция № 4 со встроенными помещениями ДОО на первом, втором этажах офисами и помещениями управляющей компании на первом этаже (№4 по ПЗУ)
Этаж	
Строительный номер квартиры	
Номер квартиры согласно проектной декларации	
Общая площадь квартиры	
Количество комнат в составе квартиры	
Площадь лоджии с коэффициентом 1 кв.м.	

Экспликация (планировка) Квартиры, уровень отделочных работ в Квартире обозначены в Приложении № 1 и Приложении № 2, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

2.3. Основанием для заключения настоящего Договора является:

- право собственности Застройщика на земельный участок с кадастровым номером 66:41:000000:185176;
 - разрешение № RU 66302000-1760-2019 на строительство от 25.12.2019 г.
 - проектная декларация, опубликованная Застройщиком, в соответствии с требованиями действующего законодательства на сайте «наш.дом.рф», при этом Застройщиком могут вноситься изменения в проектную декларацию в соответствии с действующим законодательством.
- 2.4. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Дольщику - не позднее шести месяцев после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома. При этом допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательств по передаче Объекта долевого строительства, без какого-либо согласования на то с Дольщиком.
- 2.5. Отклонение фактической площади Квартиры от проектной площади в пределах 5% не считается существенным нарушением требований к качеству и существенным изменением размера Квартиры и не является основанием для расторжения Договора, в том числе по решению суда или в одностороннем порядке.
- 2.6. Подписанием настоящего Договора Дольщик подтверждает, что до подписания Договора ознакомился с проектной декларацией, указанной в п. 2.3 настоящего Договора.
- 2.7. Стороны допускают возможность корректировки Застройщиком проектно-сметной документации. Стороны соглашаются с тем, что изменение проектной документации не будет являться для Дольщика существенным, в частности, в следующих случаях:
- Изменения проектной документации, повлекшие допустимое изменение общей проектной площади Объекта долевого строительства, т.е. изменение в размере не более 5% (Пяти процентов) от Общей проектной площади Объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией;
 - Изменение многоквартирного дома по результатам изменения проектной документации, при этом площадь дома может быть увеличена или уменьшена;
 - Изменения проектной документации в отношении мест общего пользования Жилого дома, не создающих препятствий к использованию Объекта долевого строительства (затруднение доступа, и т.п.);
 - Любые изменения проектной документации в отношении объектов недвижимого имущества, расположенных за пределами Жилого дома;
 - Изменения цветовых решений фасада Жилого дома;
 - Изменения чистовой отделки мест общего пользования Жилого дома, в том числе замена видов отделочных материалов, дизайна чистовой отделки (при условии соблюдения строительных, технических, санитарных, экологических, противопожарных требований и норм);
 - Замена марки (фирмы-производителя, модели) технологического и инженерного оборудования Жилого дома;
 - Изменение вида использования нежилых помещений Жилого дома;
 - Изменения проектной документации в связи с исполнением требований законодательства и/или в соответствии с законными требованиями органов государственной власти или органов местного самоуправления.
- 2.8. Право собственности/ Право общей совместной собственности на Объект долевого строительства возникает у Дольщика после полной уплаты денежных средств, которые Дольщик обязан внести по договору, и подписания акта приема-передачи Объекта, с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством порядке. Право собственности/ Право общей совместной собственности на Объект долевого строительства будет оформляться силами Дольщика и за счет его средств.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Цена Объекта долевого строительства включает в себя: стоимость строительства (создание) Объекта долевого строительства, общего имущества в многоквартирном доме, возмещение затрат на приобретение земельного участка, на котором осуществляется строительство, возмещение затрат на подготовку проектной документации, выполнение инженерных изысканий и на проведение государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, строительство коммуникаций и иных инженерных сооружений Объекта недвижимости,

благоустройство прилегающей территории, плату за подключение к сетям инженерного обеспечения, стоимость природоохранных и иных работ, предусмотренных проектной и разрешительной документацией, эксплуатационные расходы (расходы, связанные с сохранностью и обеспечением нормальной жизнедеятельности всех систем и коммуникаций Жилого дома, в том числе, охрана Жилого дома, содержание территории, обеспечение теплом и другие аналогичные расходы) до момента передачи Объекта долевого строительства Дольщику по акту приема-передачи, а также денежные средства на оплату вознаграждения Застройщика. Вознаграждение Застройщика (экономия) определяется как разница между суммой денежных средств, перечисленных Дольщиком в рамках настоящего договора и фактической стоимостью затрат на строительство. Сумма вознаграждения определяется по окончании строительства, возврату Дольщику не подлежит и остается в распоряжении Застройщика.

3.2. Цена Объекта долевого строительства площадью ___ кв.м. при стоимости одного квадратного метра ___ 000 (_____ тысяч) рублей, составляет _____ (_____) рублей, НДС не облагается.

3.3. Оплата по настоящему Договору производится в порядке, установленном ст. 15.4 ФЗ от 30 декабря 2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» - с использованием счетов эскроу.

3.4. Дольщик обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8 (800) 555 55 50 – для мобильных и городских. Депонент: (Ф.И.О Дольщика)

Бенефициар: АО «АТЛАС Для Тебя»

Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей __ коп.

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу № _____: в порядке, предусмотренном п. 3.5 настоящего Договора.

Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему Договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: «Оплата по Дог. № [_____] участия в долевом стр-ве от [_____] г. за жилое пом. усл. ном. [_____]», НДС не облагается».

Дольщик не имеет права осуществлять любые платежи по Договору до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае оплаты Дольщиком Цены Договора или части Цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора, Дольщик возмещает Застройщику (должностному лицу Застройщика) расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Дольщика, предусмотренного Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения указанного требования.

С целью подтверждения регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа в счет оплаты Цены Договора на счет эскроу Застройщик вправе направить Эскроу-агенту на адрес электронной почты: escrow_sberbank@sberbank.ru сканированную

копию настоящего Договора в электронном виде с отметкой Органа регистрации прав о государственной регистрации Договора.

В случае отказа Эскроу-агента от заключения договора счета эскроу с Дольщиком, расторжения Эскроу-агентом договора счета эскроу с Дольщиком, по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года N 115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма", Застройщик может в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

3.5. Дольщик (Депонент) обязан уплатить цену настоящего Договора путем внесения денежных средств на счет эскроу (п. 3.4. настоящего Договора) после государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области, в следующем порядке:

Сумма платежа	Дата платежа

Обязанность Дольщика по уплате цены настоящего Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств в полном объеме на счет эскроу. Денежные средства вносятся на срок условного депонирования денежных средств, который не может превышать более чем на 6 (шесть) месяцев срока ввода в эксплуатацию Жилого дома, указанного в п. 2.1 настоящего Договора, но не позднее даты подписания акта приема передачи Квартиры. (Срок условного депонирования денежных средств по 30.09.2023 год).

3.6. В случае, если в результате обмеров БТИ сумма общей фактической площади Квартиры (определенная на основании замеров БТИ, указанная в экспликации помещений дома к техническому паспорту, с учетом увеличения на площадь лоджии, балкона) окажется меньше общей проектной площади Объекта долевого строительства более чем на 2 кв.м. от суммарной проектной площади по причинам, не связанным с внутренней отделкой и перепланировкой, Дольщик вправе требовать соразмерного уменьшения общей цены Договора исходя из цены за один квадратный метр разницы между указанными площадями Квартиры, за вычетом стоимости 2 кв.м разницы между проектной и фактической общей площадью Квартиры.

Расчитанную в соответствии с настоящим пунктом сумму Застройщик обязуется перечислить Дольщику на указанный им расчетный счет в течение 30 (Тридцати) календарных дней с момента получения Застройщиком письменного требования Дольщика и прилагаемых к нему копий документов с результатами обмеров БТИ и реквизитами расчетного счета для перечисления рассчитанной в соответствии с настоящим пунктом суммы денежных средств.

3.7. В случае, если в результате обмеров БТИ сумма общей фактической площади Квартиры (определенная на основании замеров БТИ, указанная в экспликации помещений дома к техническому паспорту, с учетом увеличения на площадь лоджии, балкона) окажется больше общей проектной площади Объекта долевого строительства более чем на 2 кв.м. от суммарной проектной площади по причинам, не связанным с внутренней отделкой и перепланировкой, Застройщик вправе требовать соразмерного увеличения общей цены Договора исходя из цены за один квадратный метр разницы между указанными площадями Квартиры.

Расчитанную в соответствии с настоящим пунктом сумму Дольщик обязуется перечислить Застройщику на его расчетный счет в течение 30 (Тридцати) календарных дней с момента получения Дольщиком письменного требования Застройщика, и до подписания Акта приема-передачи Квартиры, и прилагаемых к нему копий документов с результатами обмеров БТИ и реквизитами расчетного счета для перечисления рассчитанной в соответствии с настоящим пунктом суммы денежных средств.

3.8. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора и права собственности Дольщика на приобретаемый Объект долевого строительства в цену Договора не включены и оплачиваются Дольщиком отдельно.

4. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Обеспечить возведение Объекта долевого строительства в точном соответствии с проектной документацией и в установленные графиком строительства и настоящим Договором сроки, и выполнение с привлечением подрядчиков всех работ по строительству Объекта и по благоустройству прилегающей территории в полном объеме, включая все работы, предусмотренные действующим законодательством РФ, а также иные работы, необходимые для сооружения Объекта долевого строительства и для ввода Жилого дома в установленном законодательством порядке в эксплуатацию. Срок окончания строительства Дома – 4 квартал 2022. Застройщик оставляет за собой право исполнить свое обязательство по окончанию строительства и передаче Объекта долевого строительства Дольщику досрочно.

4.1.2. После окончания строительства получить в соответствующих компетентных органах власти разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома не позднее 4 квартал 2022 г. В случае, если строительство (создание) Объекта не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Дольщику соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Дольщику оформляется дополнительным соглашением.

4.1.3. Передать по акту приема - передачи Объект долевого строительства Дольщику в течение шести месяцев после получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

4.1.4. Обеспечить сохранность Объекта долевого строительства до даты подписания Сторонами акта приема-передачи.

4.1.5. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома обеспечить Дольщика необходимыми документами для регистрации права собственности Дольщика на жилое помещение Объекта долевого строительства в органах государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (Акт приема-передачи, справка о полной оплате). Застройщик вправе приостановить исполнение данного обязательства в случае неполного и/или ненадлежащего исполнения Дольщиком обязательств, возложенных на него настоящим Договором, в том числе неисполнение обязанности по оплате цены договора и иных платежей, предусмотренных настоящим договором.

4.1.6. Уведомлять Дольщика о смене адреса и реквизитов в течение 3 (Трёх) дней с момента такого изменения. Риски неблагоприятных последствий, связанных с невыполнением Застройщиком условий настоящего пункта, возлагаются в полном объеме на Застройщика.

4.1.7. Застройщик имеет право осуществлять все действия (операции) с персональными данными Дольщика, полученными при заключении и исполнении Договора, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, передачу (в случаях, предусмотренных действующим законодательством), блокирования, уничтожение. Застройщик вправе обрабатывать персональные данные Дольщика посредством включения его в списки и внесения в электронные базы данных Застройщика. Персональные данные Дольщика предоставляются в целях исполнения Договора, а также в целях информирования Дольщика в том числе о других продуктах и услугах Застройщика. Согласие предоставляется с момента подписания Дольщиком Договора на весь срок его действия без оформления дополнительных документов.

4.2. Дольщик обязуется:

4.2.1. Уплатить цену договора в порядке и сроки, в соответствии с условиями настоящего Договора.

4.2.2. Принять от Застройщика Объект долевого строительства по Акту приема-передачи после получения письменного уведомления от Застройщика об окончании строительства, получении Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию и готовности Объекта долевого строительства к передаче, в сроки, установленные в п. 4.1.3. настоящего Договора.

4.2.3. Не создавать обстоятельств, препятствующих или затрудняющих своевременное завершение строительства Жилого дома и ввод его в эксплуатацию.

4.2.4. Нести бремя содержания Объекта долевого строительства с момента подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

4.2.5. Письменно уведомлять Застройщика об изменении своего адреса, телефонов, паспортных данных в течение 3 (трех) дней с момента такого изменения. Риски неблагоприятных последствий, связанных с невыполнением Дольщиком условий настоящего пункта, возлагаются в полном объеме на Дольщика.

4.2.6. После передачи Объекта долевого строительства Застройщиком незамедлительно заключить с управляющей организацией договор на оказание услуг и проведение работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества Жилого дома и на оплату коммунальных услуг.

4.2.7. Дольщик уведомлен и согласен с тем, что земельный участок под Объектом долевого строительства может быть изменен по результатам межевания и постановки на кадастровый учет, при этом площадь земельного участка может быть увеличена или уменьшена в результате раздела, объединения, перераспределения и/или выдела земельных участков из земельного участка, на котором осуществляется строительство Жилого дома. Дольщик уведомлен и согласен с тем, что у земельного участка, могут быть уменьшены границы до фактически занимаемых Жилым домом (по внешним границам фундамента) в связи с необходимостью выделения, разделения и т.д.

4.2.8. Дольщик уведомлен и согласен на предмет залога (земельного участка) на земельный участок, возникший в результате межевания, и замену предмета залога (дома) на измененный согласно проекту многоквартирный дом.

4.2.9. Дольщик уведомлен и дает согласие в отношении земельного участка под объектом долевого строительства на обременение его залогом (ипотекой), а также на регистрацию прав на объекты, расположенные на земельном участке. Дольщик одобряет имеющиеся на день подписания договоры и дает согласие на будущие сделки по обременению, разделу, объединению, перераспределению и (или) выделу земельных участков из земельного участка / земельных участков, предоставленных для строительства Многоквартирного дома (комплекса домов), его частей, прав на него, а также по распоряжению земельными участками, предоставленными для строительства Многоквартирного дома (комплекса домов), его частями, правами на него.

4.2.10. Подписанием настоящего договора Дольщик считается уведомленным, а также дает согласие на строительство на Земельном участке Жилых домов относящихся к другим этапам строительства и иных объектов недвижимости.

4.2.11. Дольщик путем подписания настоящего договора выражает свое согласие на передачу внешних инженерных сетей и иных необходимых объектов инфраструктуры, построенных Застройщиком за счет средств Дольщика в государственную/ муниципальную собственность и/или собственность эксплуатирующих организаций, а также передачи на баланс соответствующим специализированным организациям, в том числе на безвозмездной основе.

4.2.12. Подписанием настоящего Договора Дольщик считается уведомленным, а также дает согласие на строительство на Земельном участке Жилых домов относящихся к другим очередям и иных объектов недвижимости, а также уведомленными и в соответствии с п. 4 ст. 11.2 Земельного кодекса РФ дает согласие на образование в связи с таким строительством новых земельных участков: на раздел, объединение, перераспределение земельных участков или выдел земельных участков, необходимых для размещения Жилых домов относящихся к другим очередям строительства и других объектов.

Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на межевание земельного участка, постановку на кадастровый учет земельного участка, формирование земельного участка в соответствии с проектом межевания территории необходимого для эксплуатации многоквартирного дома и перехода в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме, формирование частей земельного участка в целях строительства сетей, элементов благоустройства, малых архитектурных форм, государственную регистрацию права на имущество (линейные объекты) в регистрационном органе.

Участник долевого строительства дает свое согласие на регистрацию объектов незавершенного строительства на земельном участке указанном в п. 2.1 Договора с одновременной регистрацией

ипотеки объекта незавершенного строительства и заключение с финансируемым Банком договор ипотеки Объекта незавершенного строительства и зарегистрировать обременение в пользу Банка.

5. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

5.1. Застройщик обязан передать Дольщику Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

5.2. Гарантийный срок, действующий в отношении Объекта долевого строительства (за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства), составляет 5 (пять) лет и исчисляется с момента получения Застройщиком разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию.

5.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Дольщику Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года со дня подписания первого передаточного акта.

5.4. Дольщик вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

5.5. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Дольщиком или привлеченными им третьими лицами.

5.6. Стороны установили, что основаниями для признания Объекта долевого строительства непригодным для проживания является наличие факторов, которые не позволяют обеспечить безопасность жизни и здоровья граждан вследствие:

- несоответствие эксплуатационных характеристик Жилого дома/Объекта долевого строительства, приводящих к снижению до недопустимого уровня надежности здания, прочности строительных конструкций и оснований;

- отсутствия предусмотренных проектом строительства элементов инженерных коммуникаций в Объекте долевого строительства, предусмотренных проектной документацией Объекта (водопроводных, канализационных сетей, сетей электроснабжения, системы отопления) или наличие в указанных инженерных коммуникациях недостатков, делающих невозможным использование таковых коммуникаций в объекте долевого строительства, если таковые недостатки являются объективно не устранимыми в разумные сроки.

5.7. Отказ Дольщика от приемки Объекта долевого строительства по вышеуказанным причинам фиксируется Застройщиком путем проставления соответствующей отметки в акте приема-передачи. При этом Застройщик без дополнительного согласования с Дольщиком вправе привлечь независимого эксперта для составления акта технического осмотра Объекта долевого строительства. Дольщик вправе присутствовать при проведении технического осмотра и ознакомиться с его результатами.

6. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЯ ПО ДОГОВОРУ

6.1. Уступка Дольщиком прав требований по Договору иному лицу производится с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами акта приема-передачи.

6.2. Уступка Дольщиком прав требований по Договору иному лицу допускается после полной уплаты им Застройщику цены договора или одновременно с переводом долга на нового Дольщика. Расходы по государственной регистрации несет Дольщик и (или) новый Дольщик.

6.3. Уступка прав требований по Договору допускается только с письменного согласия Застройщика, при этом Дольщик оплачивает услуги Застройщика по переоформлению в размере 30 000 (тридцати тысяч) рублей 00 копеек.

6.4. Дольщик обязан предоставить Застройщику по акту приема-передачи подлинных документов экземпляр договора уступки (либо иного документа, подтверждающего отчуждение прав и обязанностей по настоящему Договору) зарегистрированный в порядке, установленном действующим законодательством в течении 10 (десяти) дней с момента государственной регистрации.

7. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ОБЪКТЫ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

7.1. Право собственности Дольщика на Объект долевого строительства подлежит обязательной государственной регистрации в установленном законом порядке.

7.2. Застройщик передает разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома или нотариально удостоверенную копию этого разрешения в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для государственной регистрации прав собственности Дольщика не позднее чем через 10 (десять) рабочих дней после получения такого разрешения.

7.3. Дольщик или его наследники вправе обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, построенный в составе Жилого дома за счет денежных средств Дольщика, после передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Дольщику или его наследникам.

7.4. У Дольщика при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Жилом доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

8. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

8.1. Застройщик несет ответственность за исполнение условий настоящего договора в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

8.2. При нарушении Дольщиком установленных договором сроков внесения платежей, Дольщик выплачивает неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

8.3. В случае систематического нарушения Дольщиком сроков внесения платежей, Застройщик вправе предъявить требование о расторжении настоящего договора в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

8.4. Настоящий договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, вступает в силу с момента его регистрации и действует до момента подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

8.5. Расторжение договора в результате внесудебного одностороннего отказа одной из сторон договора возможно в случаях, прямо предусмотренных действующим законодательством.

8.6. Во всех иных случаях, прямо не предусмотренных действующим законодательством, расторжение договора осуществляется по соглашению сторон, при этом условия расторжения договора и порядок возврата денежных средств согласовываются сторонами при подписании соглашения о расторжении договора.

8.7. В случае одностороннего отказа с одной из сторон от исполнения настоящего Договора – Договор считается расторгнутым со дня направления уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора другой Стороне. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

8.8. В случае расторжения Договора Дольщик не имеет права требовать от Застройщика передачи ему Объекта долевого строительства.

8.9. В случае отказа уполномоченного банка от заключения договора счета эскроу с Дольщиком, расторжения уполномоченным банком договора счета эскроу с Дольщиком, по основаниям, указанным в п. 5.2. ст. 7 ФЗ от 07.08.2001 г. № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма», Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора.

8.10. При расторжении настоящего Договора по инициативе Застройщика (нарушение Дольщиком сроков оплаты по Договору) Дольщик обязан возместить Застройщику все расходы, понесенные Застройщиком в связи с заключением и расторжением Договора, в т.ч. оплаченную Застройщиком государственную пошлину, а также возместить в полном объеме причинённые убытки.

8.11. Возврат денежных средств Дольщику при расторжении настоящего Договора производит Эскроу-агент, в порядке и на условиях, определенных индивидуальными и общими условиями договора счета-эскроу.

8.12. В случае расторжения Договора по инициативе Дольщика, Дольщик оплачивает Застройщику расходы по оплате государственной пошлины за регистрацию Договора, и расходы по оплате государственной пошлины за регистрацию дополнительного соглашения о расторжении Договора.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

9.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации.

9.2. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента передачи Объекта долевого строительства.

9.3. Обязательства Дольщика считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств по договору и приему Объекта долевого строительства.

9.4. Действие Договора прекращается после выполнения Сторонами своих обязательств в полном объеме либо по обоюдному согласию Сторон, либо в иных, предусмотренных законодательством случаях.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора и подлежат государственной регистрации.

10.2. Настоящий Договор составлен в 3-х экземплярах, по одному для каждой из Сторон и для органа государственной власти, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

10.3. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются следующие Приложения:

- Приложение № 1 «Экспликация (планировка) квартиры.
- Приложение № 2 «Основные характеристики Жилого дома и Уровень отделочных работ в Квартире»

11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик:

Дольщик: _____

Тел. +7 () _____

Эл. почта _____

Застройщик	Дольщик
------------	---------

_____ / _____ /	_____ / _____ /
М.П.	

Приложение № 1
К Договору № О/С4/___ участия в долевом строительстве
От «__»_____ 2021 г.

ЭКСПЛИКАЦИЯ (ПЛАНИРОВКА) ЭТАЖА/КВАРТИРЫ
___ этаж, строительный номер _____

Застройщик	Дольщик
_____ / _____ /	_____ / _____ /
М.П.	

Приложение № 2

К Договору № О/С4/___ участия в долевом строительстве

От «__»_____ 2021 г.

Основные характеристики Жилого дома и Уровень отделочных работ в Квартире

Вид	Объект непромышленного назначения (здание жилищного фонда)
Назначение	Жилой дом
Количество этажей	12
Общая площадь Жилого дома	5367,9
Материал наружных стен и каркаса Жилого дома	С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)
Материал перекрытий в Жилом доме	Монолитные железобетонные
Класс энергоэффективности Жилого дома	В+
Класс сейсмостойкости Жилого дома	5 баллов
Уровень отделки в объекте долевого строительства	Под чистовую
Виды отделочных работ в объекте долевого строительства	<p>Потолок в комнатах, коридорах и кухнях – монолитная железобетонная плита без отделки. Класс поверхности А6.</p> <p>Полы в комнатах, коридорах и кухнях – цементно-песчаная стяжка</p> <p>Полы в санузлах – цементно-песчаная стяжка</p> <p>Стены в комнатах, коридорах и кухнях – улучшенная штукатурка гипсовыми смесями</p> <p>Стены в санузлах и ванных комнатах – улучшенная штукатурка цементными смесями</p> <p>Потолок в санузлах и ванных комнатах – монолитная железобетонная плита без отделки. Класс поверхности А6.</p> <p>Входная квартирная дверь – металлическая</p> <p>Окна - из металлопластикового профиля с двухкамерным стеклопакетом, внутренняя поверхность - белого цвета, наружная поверхность – цвет в соответствии с фасадным решением, подоконники пластиковые. В каждом оконном блоке предусмотрено не менее одной поворотно-откидной створки. Обслуживание (в том числе мытьё окон) предусмотрено специализированными организациями (Промышленными альпинистами).</p> <p>Отопление разводка горизонтальная в полу с установкой поквартирных счетчиков тепла в коллекторной на этаже в</p>

	<p>межквартирном коридоре; приборы отопления - радиаторы с терморегуляторами</p> <p>Вентиляция: Приток осуществляется через открываемые оконные фрамуги в режиме микропроветривания. Приточный клапан не устанавливается. Удаление воздуха осуществляется через вентиляционные решетки устанавливаемые в верхней зоне кухонь и сан. Узлов.</p> <p>Кондиционирование: На фасаде устанавливается корзина для возможности монтажа наружного блока кондиционера. Оборудование не устанавливается.</p> <p>Водопровод: разводка горизонтальная в полу, установка счетчиков учета ГВС и ХВС в коллекторной на этаже в межквартирном коридоре.</p> <p>Приборы учета – установка счётчиков учёта ХВС и ГВС, поквартирных счётчиков тепла, двухтарифных электросчётчиков. Все счётчики устанавливаются в коллекторной на этаже в межквартирном коридоре.</p> <p>Сантехническое оборудование: в одном сан. Узле устанавливается раковина со смесителем и унитаза.</p> <p>Электрооборудование: внутриквартирная разводка с розетками и выключателями, выпуск для подключения электрической плиты (установка плиты не предусмотрена). В санузлах установка светильников, в остальных помещениях в местах установки светильника – клемная колодка. Установка кнопок звонка и розетка для включения звонка в квартире.</p> <p>Межкомнатные двери: не устанавливаются</p>
Вид работ в местах общего пользования	Согласно дизайн – проекта
Застройщик	Дольщик
<p>_____ / _____ /</p>	<p>_____ / _____ /</p>
М.П.	